

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Atto di citazione

✓
Pier Giorgio Dessì, residente in Brescia, Alessandro Lener, residente in
Cagliari, Paolo Campurra, residente in Cagliari, Enrico Dessì, residente in
Cagliari, Franca Macis, residente in Cagliari, Anna Frau, residente in
Maracalagonis, Iuri Iurato, residente in Cagliari, Rinaldo Deplano,
residente in Cagliari, Alessandra Murroni, residente in Selargius, Marco
Angelini, residente in Cagliari, Ugo Angelini, residente in Cagliari, Elena
Angelini, residente in Cagliari, Gabriella Murroni, residente in Cagliari,
Rosalba Piras, residente in Monserrato, Benito Bonomo, residente in
Cagliari e Roberto Murroni, residente in Selargius, tutti rappresentati e
difesi, in forza della procura a margine del presente atto, dall'avv. Giovanni
Contu, presso lo studio del quale, in Cagliari, via Ancona n°3, sono
elettivamente domiciliati, espongono quanto segue.

1.1.- Gli attori, salve migliori precisazioni, sono proprietari dei seguenti
immobili: Paolo Campurra, immobile sito nel territorio del comune di
Maracalagonis, distinto in catasto al Fg. 51, mapp. 325, ex 22/dn; Franca
Macis, immobile sito nel territorio del comune di Maracalagonis, distinto
in catasto al Fg. 51, mapp. 4 sub eq, nuovo mappale 436 e sub er, nuovo
mappale 437; Anna Frau, immobile sito nel territorio del comune di
Maracalagonis, distinto in catasto al Fg. 50, mapp. 241, ex 30 sub R; Iuri
Iurato, immobile sito nel territorio del comune di Maracalagonis, distinto
in catasto al Fg. 51, mapp. 487; Alessandro Lener, immobile sito nel
territorio del comune di Maracalagonis, ricompreso nel perimetro del c.d.
"Condominio Torre delle Stelle"; Rinaldo Deplano, immobile sito nel
territorio del comune di Maracalagonis, distinto in catasto al Fg. 50, mapp.

PROCURA

Deleghiamo a sottoscrivere il presente atto
ed a rappresentarci e difenderci nel relativo
giudizio l'Avv. GIOVANNI CONTU e presso
il suo studio legale in Cagliari, via Ancona, 3,
eleggiamo domicilio.

Pier Giorgio Dessì

Alessandro Lener

Paolo Campurra

Enrico Dessì

Franca Macis

Anna Frau

Iuri Iurato

Rinaldo Deplano

Alessandra Murroni

Marco Angelini

Ugo Angelini

Elena Angelini

Gabriella Murroni

Rosalba Piras

Benito Bonomo

Roberto Murroni

SONO AUTENTICHE:

Giovanni Contu

615; Pier Giorgio Dessì, immobile sito nel territorio del comune di Maracalagonis, ricompreso nel perimetro del c.d. "Condominio Torre delle Stelle"; Alessandra Murrone, immobile sito nel territorio del comune di Maracalagonis, distinto in catasto al Fg. 51, mapp. 4 sub eq, nuovo mappale 436 e sub er, nuovo mappale 437; Marco Angelini, immobile sito nel territorio del comune di Maracalagonis, distinto in catasto al Fg. 51, mapp. 318 ex 4/CM; Ugo Angelini, immobile sito nel territorio del comune di Maracalagonis, distinto in catasto al Fg. 51, mapp. 318 ex 4/CM; Enrico Dessì, immobile sito nel territorio del comune di Maracalagonis, ricompreso nel perimetro del c.d. "Condominio Torre delle Stelle"; Elena Angelini, immobile sito nel territorio del comune di Maracalagonis, distinto in catasto al Fg. 51, mapp. 318 ex 4/CM; Gabriella Murrone, immobile sito nel territorio del comune di Maracalagonis, distinto in catasto al Fg. 51, mapp. 479 ex 4/FZ; Rosalba Piras, immobile sito nel territorio del comune di Maracalagonis, distinto in catasto al Fg. 51, mapp. 243; Benito Bonomo, immobile sito nel territorio del comune di Maracalagonis, ricompreso nel perimetro del c.d. "Condominio Torre delle Stelle"; Roberto Murrone, immobile sito nel territorio del comune di Maracalagonis, distinto in catasto al Fg. 51, mapp. 4 sub eq, nuovo mappale 436 e sub er, nuovo mappale 437.

1.2.- Il signor Diego Arca, assumendo di essere amministratore del c.d. "Condominio Torre delle Stelle", ha preteso, negli ultimi tempi, il pagamento di ingenti somme di denaro a titolo di spese condominiali. Gli attori indicati in epigrafe ritengono che non sussista il credito vantato dal signor Diego Arca per i motivi che si passa ad esporre.

2.1.- Occorre, anzitutto, delineare correttamente la posizione giuridica del

signor Diego Arca, sedicente amministratore del c.d. "Condominio Torre
" delle Stelle".

2.2.- Al fine di ben definire l'oggetto della contestazione e per non
estendere inutilmente la materia del contendere, è utile ricostruire
brevemente la vicenda concernente la proprietà delle aree ricomprese
nell'ambito del territorio del comune di Maracalagonis, all'interno del
quale si trova il "Condominio" in questione.

2.3.- Quel complesso immobiliare era, in origine, di proprietà della
"Immobiliare Torre delle Stelle s.p.a.", con sede in Cagliari, che chiese al
comune di Maracalagonis l'autorizzazione a lottizzarlo.

2.4.- La società provvide alla progettazione ed esecuzione dello strumento
esecutivo, autorizzato dal comune contemporaneamente alla stipulazione
della convenzione di cui all'art. 28, 5° comma, della legge 17 agosto 1942,
n°1150 (legge urbanistica), così come modificato dall'art.8 della legge 6
agosto 1967, n°765 (c.d. legge ponte).

2.5.- Successivamente, la proprietaria società "Immobiliare Torre delle
" Stelle s.p.a." procedette alla vendita dei singoli lotti edificabili ad una
molteplicità di soggetti, tra cui gli attuali attori, e alla necessaria cessione
delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria al comune di
Maracalagonis.

3.1.- Occorre qui soffermarsi un momento per rilevare che, a questo punto,
l'assetto proprietario della lottizzazione era il seguente: da una parte, gli
acquirenti dei lotti, e, dall'altra parte, la Pubblica Amministrazione
cessionaria delle opere di urbanizzazione.

3.2.- Invero, ~~da un attento esame dei contratti di vendita dei singoli lotti e
delle convenzioni di lottizzazione, sembra potersi dedurre che gli~~

acquirenti privati avevano acquistato solo la proprietà esclusiva di ciascun singolo lotto e non anche di altri beni, che potessero formare oggetto di comunione.

3.3.- In realtà, tutte le altre aree e manufatti realizzati dalla società lottizzante, diversi da quelli alienati a privati per fini edificatori, erano stati ceduti al comune ed assoggettati, per quanto di ragione, al regime del demanio pubblico, ai sensi del combinato disposto degli artt. 822, 823 e 824 c.c..

3.4.- Peraltro, la situazione, così come sopra descritta, era del tutto conforme alla disciplina dettata dalle norme inderogabili che regolano le lottizzazioni convenzionate e, cioè, dalla legge n° 1150/1942 (legge urbanistica) e, in particolare, dal suo art. 28, che, al 5° comma, così dispone:

" L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una
" convenzione da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:

" 1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per
" le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'art. 4 della legge 29
" settembre 1964, n° 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie
" per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo
" n° 2;

" 2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione
" primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria
" relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per
" allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in
" proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle
" lottizzazioni".

Tale norma richiama espressamente, per definire quali siano le opere di

urbanizzazione primaria e secondaria, l'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n°847, che così dispone:

" Sono opere di urbanizzazione primaria:

- " a) strade residenziali;
- " b) spazi di sosta o di parcheggio;
- " c) fognature;
- " d) rete idrica;
- " e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- " f) pubblica illuminazione;
- " g) spazi di verde attrezzato.

" Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- " a) asili nido e scuole materne;
- " b) scuole dell'obbligo, nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore e dell'obbligo;
- " c) mercati di quartiere;
- " d) delegazioni comunali;
- " e) chiese ed altri edifici religiosi;
- " f) impianti sportivi di quartiere;
- " g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- " h) aree verdi di quartiere".

4.1.- Sembra di poter dire che i contratti di compravendita dei singoli lotti e la convenzione con il comune di Maracalagonis abbiano rispettato la normativa sopra trascritta. Notando, peraltro, che, se così non fosse, sarebbero radicalmente nulli, perchè in contrasto con norme di legge imperative.

4.2.- Invero, si ripete, la convenzione stipulata davanti all'ufficiale rogante

del comune di Maracalagonis in data 2 marzo 1970, rep. n°3, e la successiva convenzione aggiuntiva in data 10 gennaio 1977, rep. n°1, hanno comportato la traslazione a favore del comune di Maracalagonis del diritto di proprietà di tutte le aree e i manufatti ricompresi nel perimetro della lottizzazione, ad eccezione dei lotti edificabili acquistati in proprietà esclusiva dai singoli acquirenti privati.

4.3.- In tutti i casi, se anche tali aree e manufatti non fossero stati trasferiti al comune, essi non sono sicuramente stati trasferiti, neanche in quota, agli attori acquirenti dei singoli lotti edificabili.

5.1.- Può, quindi, conclusivamente rilevarsi che non sussistono i presupposti perchè possa correttamente parlarsi di "comunione", ai sensi degli artt. 1100-1116 c.c. e, tanto meno, di "condominio" ai sensi degli artt. 1117-1139 c.c..

5.2.- Difetta, infatti, l'oggetto della comunione, che non può essere altro che una "res" spettante per quote a più soggetti. E, pur volendo accedere alla (contestata) opinione di chi ritiene che anche nella previsione dell'art. 2248 c.c. (comunione a scopo di godimento) possa ravvisarsi una "comunione" in senso tecnico, dovrebbe pur sempre sussistere un diritto personale di godimento, che di quella comunione formi oggetto. Diritto di godimento, che, nella specie, non sembra configurabile.

5.3- Queste conclusioni, peraltro, sono confermate dalla sentenza della Sezione Civile della Corte d'Appello di Cagliari in data 11 luglio 1997, n°248 (Andria Presidente, La Corte Estensore), che, decidendo il giudizio n°159/95 tra il signor Ugo Pilia e la "Comunione Torre delle Stelle", afferma testualmente:

" Se non che, con contratto aggiuntivo in data 10.1.1977, completando un

" lungo iter burocratico iniziato già nel 1970 (v. 'Convenzione per il piano
 " 'di lottizzazione' in data 2.3.1970 e 'verbale di constatazione e
 " 'consistenza' del 4.12.1976), la Società lottizzante 'Immobiliare Torre
 " delle Stelle' s.p.a. cedette a titolo gratuito al Comune di Maracalagonis,
 " accettando per esso il Sindaco, le aree di urbanizzazione primaria e
 " secondaria della superficie complessiva di mq. 315.283, di cui 154.823
 " per viabilità, 5.000 per parcheggi, 30.000 per attrezzature religiose,
 " culturali, sanitarie, per il gioco e lo sport e 125.460 per verde pubblico.
 " Ebbene, è evidente che, in seguito a tale cessione, la comunione
 " obbligatoria orizzontale originariamente esistente con riferimento a tutte
 " le aree testè menzionate, trasferite in proprietà ad un altro soggetto, è
 " venuta a cessare per il venir meno dello stesso oggetto della comunione,
 " che ha continuato ad esistere, per quanto risulta nella presente causa,
 " soltanto in relazione alla rete idrica di distribuzione".

6.1.- In conclusione, si vuole dire che una pluralità di volontà proveniente da una pluralità di soggetti opera nel senso di vincolare la totalità di soggetti -anche se dissenzienti- solo nei casi in cui la legge ammetta tale deroga al principio privatistico fondamentale, secondo cui solo il titolare può efficacemente disporre nell'ambito della propria sfera patrimoniale e tale deroga il legislatore ammette, per quel che qui ci interessa, nelle ipotesi di cui al titolo VII del libro terzo del codice civile, e tutte le disposizioni del libro VII hanno per presupposto che il "centro di interessi", che unifica le molteplici dichiarazioni di volontà, sia costituito dalla comune titolarità di un diritto reale.

6.2- E, per individuare tale ipotetico bene in comunione, non si potrebbe per esempio affermare -per quanto riguarda la rete viaria- che gli attori

siano titolari del diritto di servitù di passaggio sulle strade della lottizzazione, in quanto non possono avere accesso alle rispettive proprietà se non attraverso dette strade e non si potrebbe, quindi, dedurre che, quali proprietari del fondo dominante, sono tenuti a contribuire alle spese di manutenzione e gestione della rete stradale.

In realtà, tali strade hanno natura demaniale ai sensi del combinato disposto degli artt. 822 e 824 c.c.. Di guisa che gli attori non esercitano un diritto di servitù, ma esercitano "ut cives" un diritto di natura pubblicistica assolutamente identico a quello in forza del quale usano tutta la rete pubblica stradale urbana ed extraurbana. E simile discorso vale per tutti quei beni erroneamente fatti rientrare in un inesistente complesso di beni comuni del c.d. "Condominio Torre delle Stelle".

7.1.- Accertato che, nella specie, sicuramente, non possano ravvisarsi i presupposti per l'applicazione della disciplina di cui al titolo VII del II libro del codice civile; accertato, inoltre, che, per evidenti motivi, non può ipotizzarsi una figura associativa, nè nella forma dell'art. 2251 c.c., nè in quella dell'art. 14 c.c., resta soltanto la possibilità di configurare le manifestazioni di volontà dei soggetti erroneamente denominati condomini come atti unilaterali atipici di per sé inidonei, ai sensi dell'art. 1987 c.c., a vincolare i loro autori. E ciò perchè non sono confluite in un atto collettivo valido ed efficace nella mancanza dello specifico presupposto previsto dal titolo VII in materia di comunione e condominio.

7.2.- In definitiva, non esiste "comunione", né "condominio" e sono radicalmente nulle le c.d. deliberazioni attribuite al c.d. "Condominio " Torre delle Stelle" e tutti gli atti di disposizione deliberati dal medesimo "Condominio" o determinati dal signor Diego Arca nella sua asserita

qualità di amministratore del condominio. E, quindi, nel comportamento del convenuto signor Diego Arca, può ravvisarsi tutt'al più attività gestionale, che può comportare soltanto il diritto a trattenere, delle somme versate, solo quella parte corrispondente alla effettiva diminuzione patrimoniale subita dal medesimo e cioè ai costi effettivamente incontrati.

Per tutto sopra esposto, Pier Giorgio Dessì, residente in Brescia, Alessandro Lener, residente in Cagliari, Paolo Campurra, residente in Cagliari, Enrico Dessì, residente in Cagliari, Franca Macis, residente in Cagliari, Anna Frau, residente in Maracalagonis, Iuri Iurato, residente in Cagliari, Rinaldo Deplano, residente in Cagliari, Alessandra Murroni, residente in Selargius, Marco Angelini, residente in Cagliari, Ugo Angelini, residente in Cagliari, Elena Angelini, residente in Cagliari, Gabriella Murroni, residente in Cagliari, Rosalba Piras, residente in Monserrato, Benito Bonomo, residente in Cagliari e Roberto Murroni, residente in Selargius, come sopra rappresentati e difesi,

CITANO

il signor Diego Arca, residente in Cagliari, nanti l'intestato Tribunale, all'udienza del 30.3.2005 (trenta marzo duemilacinque) ad ore 9 e ss., invitandolo a costituirsi in giudizio nel termine di venti giorni prima dell'udienza indicata, ai sensi nelle forme stabilite dall'art. 166 c.p.c. ed a comparire, alla medesima udienza, nanti il Giudice designando, con espresso avvertimento che, in mancanza, incorrerà nelle decadenze previste dall'art. 167 c.p.c. e si procederà in sua contumacia, per ivi sentir accogliere le seguenti conclusioni:

" Voglia il Tribunale Ill.mo:

1) accertare e dichiarare che gli attori, proprietari degli immobili indicati in

narrativa, non sono proprietari, nè in regime di comunione, nè tanto meno in regime di condominio di nessun altro bene ricompreso nel perimetro del c.d. "Condominio Torre delle Stelle";

2) accertare e dichiarare che tutti gli atti deliberativi attribuiti al c.d. "Condominio Torre delle Stelle" e tutti gli atti di disposizione deliberati dal medesimo "Condominio" o determinati dal sedicente amministratore signor Diego Arca sono nulli o, comunque, improduttivi di effetti nei confronti degli attori;

3) accertare e dichiarare che tutti i pagamenti eseguiti da parte degli attori a favore del convenuto signor Diego Arca non erano e non sono dovuti e, pertanto, condannare il medesimo signor Diego Arca alla restituzione, in favore di ciascuno degli attori che tali pagamenti hanno eseguito, di tutte le somme al medesimo pagate, oltre interessi;

4) con ogni conseguenziale pronunzia come per legge.

Cagliari,

(avv. Giovanni Contu)

RELAZIONE DI NOTIFICA *avvenuta il 13.04.2005*

Urgentemente richiesto dall'avv. Giovanni Contu, nella sua sopra indicata qualità, io sottoscritto ufficiale giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche presso la Corte d'Appello di Cagliari ho oggi notificato l'atto di citazione che precede a **Diego Arca**, residente in Cagliari, via Favonio n°77, mediante consegna di copia, che certifico essere conforme all'originale, fatta nella sopra indicata residenza ed ivi a mani di